

所沢ネオポリス街づくり協定

締 結 年 月 日
平成 27 年 11 月 5 日

名 称		所沢ネオポリス街づくり協定
位 置		所沢市大字下富字柳野、字雪見原の各一部
面 積		約15.7ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	街づくりの目標	<p>本地区は、豊かな自然に恵まれた地域であり、民間開発による整備がなされ、建築協定によって良好な住環境が形成されてきた地域である。</p> <p>敷地の細分化による建築物の過密化の防止、日照権確保のため建築物の高さなどを制限することにより、環境悪化防止に努め、緑豊かで、安全、安心で快適な、ゆとりのある住環境の維持、保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>1. A地区は、低層戸建住宅を主体として、敷地の細分化を防止し、既に形成されている良好な住環境の維持、増進を図る。</p> <p>2. B地区は、住宅地が開発される以前からの工場敷地である。今後、検討する。</p>
	地区施設の整備の方針	既に整備されている道路、公園、調整池、消防用施設等の機能、環境が損なわれないように維持、保全するとともに今後も適切な整備、充実を図る。
	建築物等の整備の方針	良好な低層住宅地としての住環境を維持、増進していくため建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の高さ及び軒の高さの最高限度、壁面の位置の制限、並びに防災上、美観上の観点から建築物等の色彩の制限や垣又はさく等の構造を制限する。
区分	地区の名称	A地区
街づくり整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 専用住宅 (長屋¹の場合は住戸の数が4以下であり、かつ、一の住戸の床面積の合計が30㎡以上のもの)</p> <p>2. 共同住宅²、寄宿舍³又は下宿⁴で、住戸又は住室の数が4以下であり、かつ、一の住戸又は住室の床面積の合計が30㎡以上のもの</p> <p>3. 兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下で、かつ、建築物の延面積の1/2未満のもので、非住宅部分の用途は以下に定めるものとする。</p> <p>事務所 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 理髪店、美容院、クリーニング取次店等 洋服店、畳屋、建具店、自転車店、家庭電気器具店等(原動機設備は出力総計が0.75kw以下) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む)を営むパン屋、米屋、豆腐店、菓子屋等(原動機設備は出力総計が0.75kw以下) 学習塾、華道教室、囲碁教室等 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機設備は出力総計が0.75kw以下)</p> <p>4. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>5. 診療所</p> <p>6. 防災備蓄倉庫その他これに類するもの</p> <p>7. 公益上必要な建築物⁵で第一種低層住居専用地域⁶内に建築することができるもの</p> <p>8. 前各号の建築物に付属するもの⁷で第一種低層住居専用地域内に建築することができるもの</p>

街づくり整備計画	建築物の建ぺい率の最高限度	6/10とする。
	建築物の敷地面積の最低限度 ⁸	120㎡とする。
	建築物の階数	2以下とする。ただし、地階を除く。
	建築物の高さ及び軒の高さの最高限度 ⁹	建築物の最高の高さは、地盤面から9m以下とし、軒の高さは6.5m以下とする。
	壁面の位置の制限 ¹⁰	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの水平距離は1m以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 物置などで軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 敷地面積が120㎡未満の場合は0.5m以上とする。
	建築物等の色彩の制限 ¹¹	建築物等の外壁等、屋根の色彩は「所沢市ひと・まち・みどりの景観計画」に基づく景観形成基準に適合するものとする。
	敷地内の雨水排水処理 ¹²	原則として、敷地内の雨水は敷地内で処理するものとする。
土地利用に関する事項	垣又はさくの構造の制限 ¹³	敷地境界線に面する側の垣又はさくの構造(門柱、門扉を除く)は次の各号に掲げるものとする。高さの基準は地盤面からとする。 (1)生垣 (2)透視可能なフェンスで高さは1.2m以下とする。 (3)コンクリートブロック、石積み等の塀では高さは1.2m以下とする。
	良好な住環境確保に必要なものの保全を図るための配慮	敷地の庭等は樹木又は張芝等を行うなど緑化に努めること。 また、敷地内で道路側の樹木等が通行に支障をきたさないよう適時管理すること。 路上駐車をしないよう努めること。 空家及び空地の管理に充分配慮すること。

本計画に関連するもので規定外の案件が生じた場合は、所沢ネオポリス街づくり協定協議会は市と連携して対応するものとする。

印は運用手引きを参照

所沢ネオポリス街づくり協定運用の手引き

【建築物等の用途の制限関係】

- 1 . 長屋とは、各住戸が相互に壁のみを共用して、それぞれの専用の出入口をもつ、横に連続した形式の集合住宅をいう。
例えば、テラスハウス など
- 2 . 共同住宅とは、各戸に独立の玄関があり、階段室、廊下などを共用する集合住宅で、それぞれの独立の空間に、キッチン、トイレなどの生活設備がある形式をいう。
例えば、アパート、マンション など
- 3 . 寄宿舍とは、玄関、キッチン、トイレなどは原則的に共用で、寝室だけが各入居者用に、用意されている形式をいう。
- 4 . 下宿とは、一般的に、月極めの契約で部屋を間借りさせることをいう。
また、そのための建物や部屋といった施設そのものをいう。
- 5 . 公益上必要な建築物とは、下記に定めるものをいう。
 - ・ 巡査派出所、公衆電話所、郵便局（500 m²以下）
 - ・ 老人福祉施設、児童厚生施設等（600 m²以下）
- 6 . 第一種低層住居専用地域とは、都市計画法第9条に規定する、低層住宅に係わる良好な住環境を守るため定める地域をいう。
- 7 . 建築物に付属するものとは、物置、カーポート等をいう。

【建築物の敷地面積の最低限度関係】

- 8 . 当該街づくり協定の締結以前に、現に建物の敷地として使用されている土地で120 m²に満たないものについては、そのままの状態而建て替え等を行う場合は、建物の敷地として認められる。
また、当該街づくり協定の締結以前に、所有権、借地権等を有する土地で、120 m²に満たないものについては、そのままの状態而建築する場合は、建物の敷地として認められる。

【建築物の高さ及び軒の高さの最高限度関係】

- 9 . 当該街づくり協定の締結の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない場合においては、当該規定は適用しない。
また、当該街づくり協定の締結の後、当該建築物を新築し、増築し、改築する際には、当該規定を適用する。

【壁面の位置の制限関係】

- 10 . 当該街づくり協定の締結の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない場合においては、当該規定は適用しない。
また、当該街づくり協定の締結の後、当該建築物を新築し、増築し、改築する際には、当該規定を適用する。

【建築物等の色彩の制限関係】

- 11 . 当該街づくり協定の締結の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない場合においては、当該規定を適用しない。
また、当該街づくり協定の締結の後、当該建築物を新築し、増築し、改築する際には、当該規定を適用する。

【敷地内の雨水排水処理関係】

- 12 . 当該街づくり協定の締結の際、現に存する建築物（建築設備等を含む）が当該規定に適合しない場合においては、当該規定は適用しない。

また、当該街づくり協定の締結の後、当該建築物（建築設備等を含む）を新築し、増築し、改築する際には、当該規定を適用する。

ただし、敷地内雨水枡から道路に埋設された雨水排水管に接続して排水することができる春日通りの一部の区間を除く。詳細は市の担当部署に問い合わせること。

【垣又はさくの構造の制限関係】

13. 当該街づくり協定の締結の際、現に存する垣又はさくが当該規定に適合しない場合においては、当該規定は適用しない。

また、当該街づくり協定の締結の後、当該垣又はさくを新設し、増設する際には、当該規定を適用する。